



R O Z S U D O K
V M E N E S L O V E N S K E J R E P U B L I K Y

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Vladika a sudcov JUDr. Jozefa Kolcuna a JUDr. Oľgy Trnkovej v právnej veci žalobcu **1/ Doc. Ing. M. K., Csc.**, bývajúceho v N., zastúpeného JUDr. N. K., advokátom so sídlom v N., **2/ Ing. P. K.**, bývajúceho v N., proti žalovaným **1/ J. M., 2/ H. M.**, obom bývajúcim v N., zastúpeným Mgr. Š. S., advokátom so sídlom v N., **o neplatnosť kúpnej zmluvy**, vedenej na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 10 C 77/04, o dovolaní žalovaných proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 27. júna 2007, sp. zn. 5 Co 172/2006, takto

r o z h o d o l :

Dovolanie žalovaných 1/ a 2/ **z a m i e t a .**

Žalobcom 1/ a 2/ **n e p r i z n á v a** náhradu trov dovolacieho konania.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Nitra (ďalej len „súd prvého stupňa“) rozsudkom z 27. apríla 2006, č.k. 10 C 77/2004-200, zamietol žalobu, ktorou sa žalobcovia domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcami 1/ a 2/ ako predávajúcimi a žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území K., parc. č. X. orná pôda o výmere X. m² v celosti a parc. č. X. orná pôda o výmere X. m² v podiele X., vedené na LV č. X. (ďalej len „nehnuteľnosti“). Rozhodnutie odôvodnil tým, že z vykonaného dokazovania mal za preukázané, že 1/ žalovaní zaplatili

dohodnutú kúpnu cenu, a to v deň podpisu kúpnej zmluvy, 2/ kúpna zmluva spĺňala zákonom stanovené náležitosti, keďže bola uzavretá v písomnej forme, podpisy strán sa nachádzali na tej istej listine a jej jednotlivé listy boli spojené neoddeliteľným spôsobom, t.j. kovovou sponou a opatrené lepiacou páskou s odtlačkom pečiatky notára, ktorý overoval podpisy predávajúcich. Skutočnosť, že zmluva nezodpovedala požiadavkám stanoveným v stanovisku občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 3. októbra 2001, č. Rc 69/2001, t.j. jednotlivé listy zmluvy neboli spojené formou zošitia, považoval súd za irelevantnú, nakoľko predmetné stanovisko bolo prijaté a uverejnené až po uzavretí kúpnej zmluvy a súdna prax sa v otázke posudzovania technickej stránky zmluvy o prevode nehnuteľností rozchádzala.

Krajský súd v Nitre (ďalej len „odvolací súd“) rozsudkom z 27. júna 2007, sp. zn. 5 Co 172/2006, na odvolanie žalobcov zmenil prvostupňový rozsudok tak, že určil, že kúpna zmluva uzatvorená 10. júna 1998 účastníkmi konania, predmetom ktorej bol prevod bližšie špecifikovaných nehnuteľností, vklad ktorej bol do katastra nehnuteľností povolený rozhodnutím bývalého Okresného úradu v Nitre, kat. odbor, pod č. V X., dňa 11.8.1998, je neplatná. Vychádzajúc zo záverov stanoviska Najvyššieho súdu Slovenskej republiky uverejneného pod č. Rc 69/2001 dôvodil, že vzhľadom na to, že sa predmetná zmluva skladala z troch hárkov, ich pevné spojenie malo byť zabezpečené formou zošitia tak, aby listy tvorili technickú jednotu listiny ešte pred jej podpísaním. Keďže jednotlivé hárky zmluvy boli spojené len kovovou sponou, hoci boli prelepené páskou s odtlačkom notárskej pečiatky, po technickej stránke zmluva nezodpovedala požiadavkám zákona. K námietke žalobcov týkajúcej sa nezaplatenia kúpnej ceny zo strany žalovaných odvolací súd uviedol, že táto skutočnosť by bola dôvodom na odstúpenie od zmluvy, ale nespôsobuje jej neplatnosť pre rozpor s dobrými mravmi.

Predmetné rozhodnutie odvolacieho súdu napadli dovolaním žalovaní 1/ a 2/ (ďalej len „dovolatelia“) a žiadali ho zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie z dvoch dôvodov. Prvým dôvodom bolo, že odvolací súd nesprávne právne posúdil vec, keď vyslovil, že kúpna zmluva je neplatná pre rozpor s ustanovením § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení so stanoviskom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 3. októbra 2001, sp. zn. Cpj 33/01. Vyššie spomenuté stanovisko síce vyžaduje, aby jednotlivé listy (hárky) zmluvy o prevode nehnuteľností boli navzájom spojené zošitím a neakceptuje ich spojenie len kovovou sponou, v danom prípade však hárky zmluvy neboli spojené „len nejakou sponou“; kovová spona

v ľavom hornom rohu bola prelepená lepiacou páskou a táto páska bola navyiac opatrená notárskou pečiatkou, ktorá zasahovala do samotného hárku zmluvy. Preto je nesporné, že hárky predmetnej zmluvy tvorili technickú jednotu listiny. Pokiaľ odvolací súd vyhlásil kúpnu zmluvu za neplatnú takmer po deviatich rokoch od jej uzavretia z dôvodu, že „nebola zošitá spôsobom ako si to predstavuje súd“, nepostupoval správne a porušil tým princíp právnej istoty. Druhým dôvodom bola skutočnosť, že odvolací súd sa nezaoberal existenciou naliehavého právneho záujmu žalobcov na určovacej žalobe v zmysle ustanovenia § 80 písm. c/ O.s.p. Určením neplatnosti kúpnej zmluvy sa podľa dovolateľov totiž nedosiahne žiadna právne významná zmena v oblasti vlastníckych vzťahov, pretože na podklade predmetného rozsudku nemôže dôjsť k zmene zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností.

V písomnom vyjadrení k dovolaniu sa žalobcovia 1/ a 2/ stotožnili so závermi rozhodnutia krajského súdu a žiadali mimoriadny opravný prostriedok žalovaných „odmietnuť“.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.), po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), zastúpený advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.) proti rozhodnutiu, proti ktorému ho zákon pripúšťa (§ 238 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) preskúmal napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu a dospel k záveru, že dovolanie žalovaných 1/ a 2/ nie je dôvodné.

Dovoláním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa (§ 236 ods. 1 O.s.p.). Bez ohľadu na to, či odvolací súd rozhodol rozsudkom alebo uznesením, ustanovenie § 237 O.s.p. pripúšťa dovolanie proti jeho rozhodnutiu, ak konanie, v ktorom bolo vydané, je postihnuté niektorou z väd vymenovaných pod písmenami a/ až g/. Na tieto vady konania musí dovolací súd prihliadnuť ex officio, teda vždy, či už ich existenciu účastník namieta alebo nie (§ 242 ods. 1 veta druhá O.s.p.). Dovolatelia žiadnu z týchto väd nenamietali a vada uvedenej povahy v dovolacom konaní ani nevyšla najavo.

Dovolanie žalovaných smeruje proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa tak, že odvolací súd určil, že kúpna zmluva uzatvorená medzi účastníkmi konania, resp. ich právnyimi predchodcami, je neplatná.

Podľa § 238 ods. 1 O.s.p. je dovolanie prípustné, ak smeruje proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej.

Dovolanie žalovaných smeruje proti zmeňujúcemu rozsudku odvolacieho súdu vo veci samej, preto je prípustné.

Najvyšší súd Slovenskej republiky je oprávnený rozhodnutie odvolacieho súdu preskúmať len v rozsahu, v ktorom bol jeho výrok napadnutý, pričom (ak nejde o prípad uvedený v § 242 ods. 2 O.s.p.) je viazaný uplatneným dovolacím dôvodom, vrátane toho, ako ho dovolateľ obsahovo vymedzil (§ 242 ods. 1 O.s.p.).

Žalovaní v dovolaní uplatnili dovolací dôvod v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. tvrdiac, že napadnutý zmeňujúci rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav veci; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil náležitý právny predpis alebo síce aplikoval správny právny predpis, ale ho nesprávne interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Podľa dovolateľov nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom malo spočívať v chybnnej interpretácii § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení so závermi stanoviska Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. Cpj 33/01, na daný prípad; dovolací súd sa preto na túto skutočnosť zamerá.

Podľa stanoviska občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky prijatého 3. októbra 2001, sp. zn. Cpj 33/01, ktoré je možné aplikovať aj na predmetný prípad, zmluva o prevode nehnuteľnosti musí byť uzavretá v písomnej forme, pričom prejavy vôle účastníkov, vrátane ich podpisov, musia byť na tej istej listine (§ 46 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka); pokiaľ takúto zmluvu, vrátane jej nedielných príloh, tvorí viac ako jeden list, musia byť všetky tieto jednotlivé hárky pevne spojené (zošité) tak, aby tvorili technickú jednotu listiny, a to už pred jej podpísaním.

Z obsahu spisu vyplýva a medzi účastníkmi konania nebolo sporné, že dňa 10. júna 1998 došlo medzi žalobcom 1/ a právnou predchodkyňou žalobcu 2/ ako predávajúcimi a žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Predmetom kúpnej zmluvy boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území K. (parc. č. X. – orná pôda o výmere X. m², zapísané na LV č. X. a parc. č. X. – orná pôda o výmere X. m² v podiele X., zapísané na LV č. X.), ktoré boli dostatočne identifikované, aby zmluva spĺňala požiadavku určitosti podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Zmluva súčasne obsahovala všetky podstatné náležitosti a bola účastníkmi právneho úkonu riadne podpísaná v súlade s požiadavkou stanovenou v § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka - ich podpisy sa nachádzali na tej istej listine. Spornou medzi účastníkmi sa stala skutočnosť, či pre jednotu zmluvy postačí, aby spojenie jednotlivých častí (hárkov) zmluvy (v počte tri) zabezpečovala kovová spona v ľavej časti jednotlivých listov opatrená lepiacou páskou a odtlačkom pečiatky notárky JUDr. G. R. a či môže byť kúpna zmluva z tohto dôvodu neplatná. Odvolací súd dospel k záveru a zaujal taký právny názor, že kúpna zmluva je absolútne neplatná pre absenciu požadovanej zákonnej formy.

Dovolací súd po preskúmaní veci zdieľa rovnaký právny názor a stotožňuje sa so záverom uvedeným v odôvodnení rozhodnutia odvolacieho súdu. Spojenie jednotlivých hárkov zmluvy o prevode nehnuteľností len kovovou sponou, i keď opatrené ďalšími „zabezpečovacími prvkami“, a to lepiacou páskou a odtlačkom notárskej pečiatky, je z hľadiska vonkajšej formy zmluvy nedostačujúce a nemá za následok, že zmluva po technickej stránke vytvára nedeliteľný celok. Dovolací súd zároveň dodáva, že pre jednotu listiny, t.j. kúpnej zmluvy z 10.6.1998 sa vyžaduje taký spôsob pevného spojenia formou tzv. zošitia jej jednotlivých listov (hárkov). Ide o obdobný spôsob zviazania, aký využíva notár pri svojej činnosti, keď spája dokopy jednotlivé listiny a dodatky (§ 44 ods. 3 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov), príp. znalec pri podávaní znaleckého posudku (§ 17 ods. 2 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Požiadavku technickej jednoty viacerých listín zmluvy nemôže preto splniť taký prejav vôle účastníkov zmluvy, hoci aj výslovne v zmluve vyjadrený a rešpektujúci ustanovenie § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka, avšak bez patričného pevného spojenia zošitím jednotlivých listín (hárkov) napr. len kovovou sponou, tak ako tomu bolo v danom prípade.

K otázke dovolateľmi namietaného pochybenia odvolacieho súdu v tom, že sa v konaní nezaoberal existenciou naliehavého právneho záujmu žalobcov na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, dovolací súd uvádza, že touto otázkou by sa súd mohol zaoberať až v prípade zistenia, že kúpna zmluva spĺňa všetky náležitosti a požiadavky kladené zákonom, teda v prípade, že dospeje k záveru, že právny úkon bol urobený platne a v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, čo v danom prípade preukázané nebolo.

S poukazom na vyššie uvedené, dovolací súd dospel k záveru, že dovolací dôvod namietaný žalovanými podľa § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. nebol daný. Vzhľadom na to, že v dovolacom konaní neboli zistené ani ďalšie dôvody, ktoré by mali za následok nesprávnosť dovolaním napadnutého rozsudku odvolacieho súdu, Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalovaných 1/ a 2/ podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

Úspešným žalobcom v dovolacom konaní náhradu trov dovolacieho konania nepriznal, nakoľko im v súvislosti s ním žiadne trovy nevznikli (§ 243b ods. 5, § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.) a žalovaní 1/ a 2/ boli v dovolacom konaní neúspešnými účastníkmi.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 16. decembra 2008

JUDr. Martin V l a d i k, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: